



ieder
huis,
eigen
verhaal

Bankastraat 33
3312 GA Dordrecht
vraagprijs € 799.000,- K.K.



Maarten Makelaardij heeft vestigingen in de Drechtsteden en Rotterdam. Ons hoofdkantoor is te vinden op het Noordereiland in Rotterdam, in het waanzinnige Hulstkamp gebouw.

over ons

In 2009 ontstond op een Rotterdamse zolderkamer het idee om het helemaal anders te doen. Maarten Makelaardij is opgericht met een sterke focus op vernieuwing in marketing.

Social media werd dé manier om de doelgroep te bereiken, gecombineerd met een persoonlijke en nuchtere aanpak om het beste voor de klant te kunnen betekenen. Met een team van experts en kantoren in zowel Rotterdam als de Drechtsteden, is Maarten Makelaardij uitgegroeid tot een echt succes.

Ondanks een uitgebreid netwerk blijft Maarten Makelaardij lokaal betrokken, met gespecialiseerde makelaars die de stad door en door kennen. Duizenden huizen zijn inmiddels met onze hulp van eigenaar gewisseld. Wens je jouw woning op een unieke manier onder de aandacht te brengen bij potentiële kopers? Dan ben je bij ons aan het juiste adres.





kenmerken

Type woning	tussenwoning
Woonoppervlakte	194 m ² (895 m ³ inhoud)
Perceeloppervlakte	163 m ²
Bouwjaar	1929
Aantal slaapkamers	7 slaapkamers
Buitenruimte	achtertuin, voortuin
Energie label	C
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming	cv ketel



welkom

De Bankastraat is in de afgelopen jaren helemaal onder handen genomen, wat maakt dat de straat nu gezellig en groen aandoet, met een mooi wegdek en goede parkeerplekken.

In deze straat liggen diverse types eengezinswoningen, echter zelden hebben we zo'n ruime woning als deze gezien! Dit betreft een voormalige boven- en benedenwoning waardoor er maar liefst 2 badkamers zijn, 7 (slaap) kamers, een enorm onderhuis en dus een bak aan mogelijkheden voor gezinnen of mensen met een eigen bedrijf!

De woning is keurig onderhouden en beschikt zelfs over een C label! Ook is er een fase O onderzoek uitgevoerd voor de fundering waar een laag risico uit is gekomen.

De ligging van dit huis is ook heerlijk ten opzichte van het centrum, maar uiteraard ook het Vogelplein en diverse parken. Ook het NS station en de doorgaande wegen zijn makkelijk te bereiken.

Een absolute aanrader voor degene die altijd ruimte tekort komt en graag comfortabel en sfeervol wonen combineert!

Indeling:

Entree in de hal met de meterkast, trapopgang, ruimte voor de garderobe, toilet, toegang tot de woonkamer en toegang tot de werkkamer/ slaapkamer/ kantoor.

Meterkast met 3-fase aansluiting, 16 groepen, 3x aardlekschakelaar, hoofdschakelaar, 3 fasen aansluiting voor de omvormer van de zonnepanelen en alvast een extra 3 fase groep voor toekomstig gebruik, gasmeter en dag- en nachtstroommeter.

Toilet, vrijhangend, het toilet is heel ruim en voorzien van bergruimte.

De werkkamer is ideaal als kantoor of als praktijk aan huis, net wat je nodig hebt!

Heerlijk grote woonkamer met open keuken aan de achterzijde. De lampen en de achtergelegen kasten worden ter overname aangeboden. De ooit aanwezige openslaande deuren zijn vervangen door een drietal ramen met veilig en isolerend glas, daarboven zie je nog de details van de oude glas in lood ramen. De schouw is uit de kamer weggehaald.

indeling

Keuken in hoekopstelling met afzuigkap, 2x porseleinen spoelbak, inductie kookplaat, koelkast (2019), vriezer, Quooker (2019) inclusief koud en bruisend water, vaatwasser, combimagnetron. Het geheel is afgewerkt met een composiet blad en er is een grote vaste kast aanwezig. Deur naar het terras achter.

De woning is voorzien van een pand breed terras/ balkon met een trap naar de tuin. Er is een achterom aanwezig en vanuit de tuin is het onderhuis bereikbaar (ook vanuit de hal).

De tuin is een combinatie tussen betegeling, een houten vlonder en beplanting. Hardhouten/Douglashout schutting.

Onderhuis:

Het onderhuis kun je voor allerlei doelen inzetten, op dit moment is het een berging en de ruimte waar de wasmachine staat. Het zou zeker ook een chill ruimte voor de kinderen kunnen zijn. In de straat zijn er mensen die de ruimte verder verdiept hebben waardoor er nog meer mogelijkheden zijn voor het maken van een echte verblijfsruimte.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot alle vertrekken en een vaste trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde met vaste kast en elektrisch rolluik.

Slaapkamer 2, gelegen aan de achterzijde met openslaande deuren naar het balkon en een elektrisch rolluik.

Slaapkamer 3, dat is de voormalige woonkamer van het bovenhuis. Deze loopt van voor tot achter, ook aan de achterzijde met schuifpui naar het balkon. Ook hier een elektrisch rolluik en nog een aantal sfeervolle glas in lood ramen.

De badkamer is naar het balkon toe uitgebouwd waardoor er ruimte is gekomen voor een bad en een douche (beide thermostaatkraan), dubbele wastafel en meubel, gedeeltelijk betegelde wanden. Deze badkamer is voorzien van een eigen mechanische ventilatie.

Separaat toilet op de overloop (type duoblok, deels betegeld).

Tweede verdieping:

Overloop met elektrisch dakraam welke ook voorzien is van een rolluik met sensor. Op de overloop hangt ook de omvormer van de zonnepanelen, de eigen CV ketel (Remeha Calenta 2019) en de mechanische ventilatie voor de badkamer boven. Bergruimte onder het schuine dak.

Deze verdieping heeft, heel luxe, ook een eigen badkamer met wastafel en meubel, designradiator en douchehoek met thermostaatkraan.

Slaapkamer 4 aan de voorzijde met dakkapel en bergruimte onder schuin dak.

Slaapkamer 5 aan de achterzijde met dakkapel, elektrisch rolluik en bergruimte onder schuin dak.

Slaapkamer 6, ook aan de achterzijde gelegen met dakkapel. Rolluiken (elektrisch) zijn aanwezig maar defect.



De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

indeling

Algemeen:

De inbouw apparatuur is van 2019 en 2022. Quooker, Koelkast, vriezer 2019, kookplaat en afzuigkap 2022.

Waterontharder is van 2019 en heeft garantie tot en met 2029 (indien je de jaarlijkse service vanuit de fabrikant voortzet).

In 2019 is er in beide badkamers een vaste 'inloopdouche' gekomen.

Tado slimme thermostaat en radiator knoppen geplaatst in 2020 blijven achter en functioneren probleemloos.

Philips Hub/IKERA Tradfi is ter overname. Aanschaf componenten tussen 2019 en heden.

Mechanische ventilatie (2x badkamers) geplaatst in 2019. (1x kelder) geplaatst in 2021

Zonnepanelen geïnstalleerd in 2022 en 2023, in totaal 14 stuks.

Kozijnwerk is een combinatie van kunststof en hout, het buitenschilderwerk is tussen veelal voor 2019 en deels in 2019 en 2022 uitgevoerd.

Kunststof kozijnen aan voorzijde 2024 geplaatst.

Leeftijd rolluiken; begane grond 2023, 1e verdieping beide aan de voorzijde 2024, slaapkamer 2, 2023, alle overige waren in 2019 reeds aanwezig.

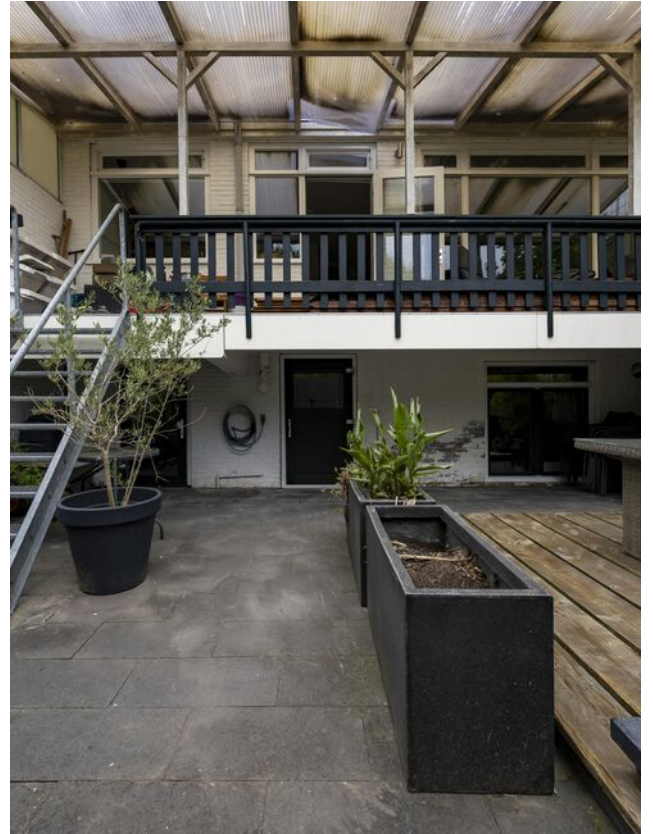
Er is juli 2026 een fase 0 onderzoek uitgevoerd door Perfectkeur, oordeel: laag risico (rapportage is ter inzage).

Op meerdere plekken is netwerkbekabeling aangelegd, wel zo handig om je netwerk met bedrade repeaters uit te kunnen breiden.

Oplevering in overleg, voorkeur verkopers half tot eind december 2026.



De informatie in deze brochure is met de nodige zorg vastgesteld. Aan deze gegevens kunnen echter geen rechten worden ontleend, alle aansprakelijkheid van Maarten Makelaardij is derhalve uitgesloten. Voorts zijn wijzigingen voorbehouden. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

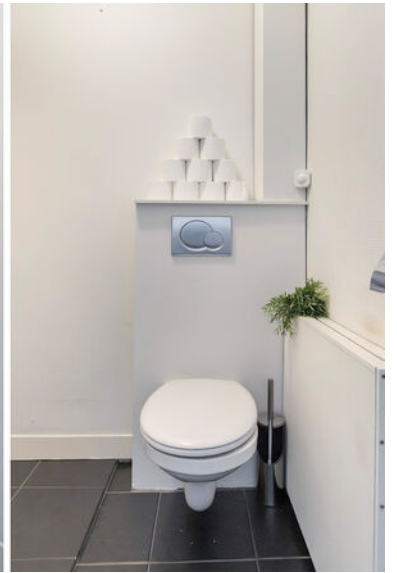


Welkom aan de Bankastraat 33; een
voormalige boven - en benedenwoning met
volop ruimte en mogelijkheden voor gezinnen
of mensen met een bedrijf!





De woning zelf is keurig onderhouden en
beschikt over energielabel C.



De ligging van het huis is heerlijk ten opzichte van het centrum, maar ook het Vogelplein en diverse parken.





De woonkamer is heerlijk groot met open keuken aan de achterzijde.



Er is een fase 0 onderzoek uitgevoerd voor de fundering waar een laag risico uit is gekomen.





Een absolute aanrader voor degene die altijd ruimte tekort komt en graag comfortabel en sfeervol wonen combineert!



De open keuken is van alle gemakken voorzien en heeft toegang tot het terras.

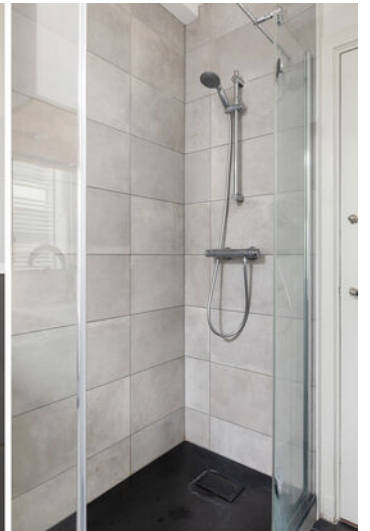








Het onderhuis kun je voor allerlei doelen inzetten.



De badkamer is naar het balkon toe uitgebreid waardoor er ruimte is gekomen voor een bad en een douche, dubbele wastafel & meubel.



Er zijn in totaal maar liefst 2 badkamers en 7 (slaap)kamers!





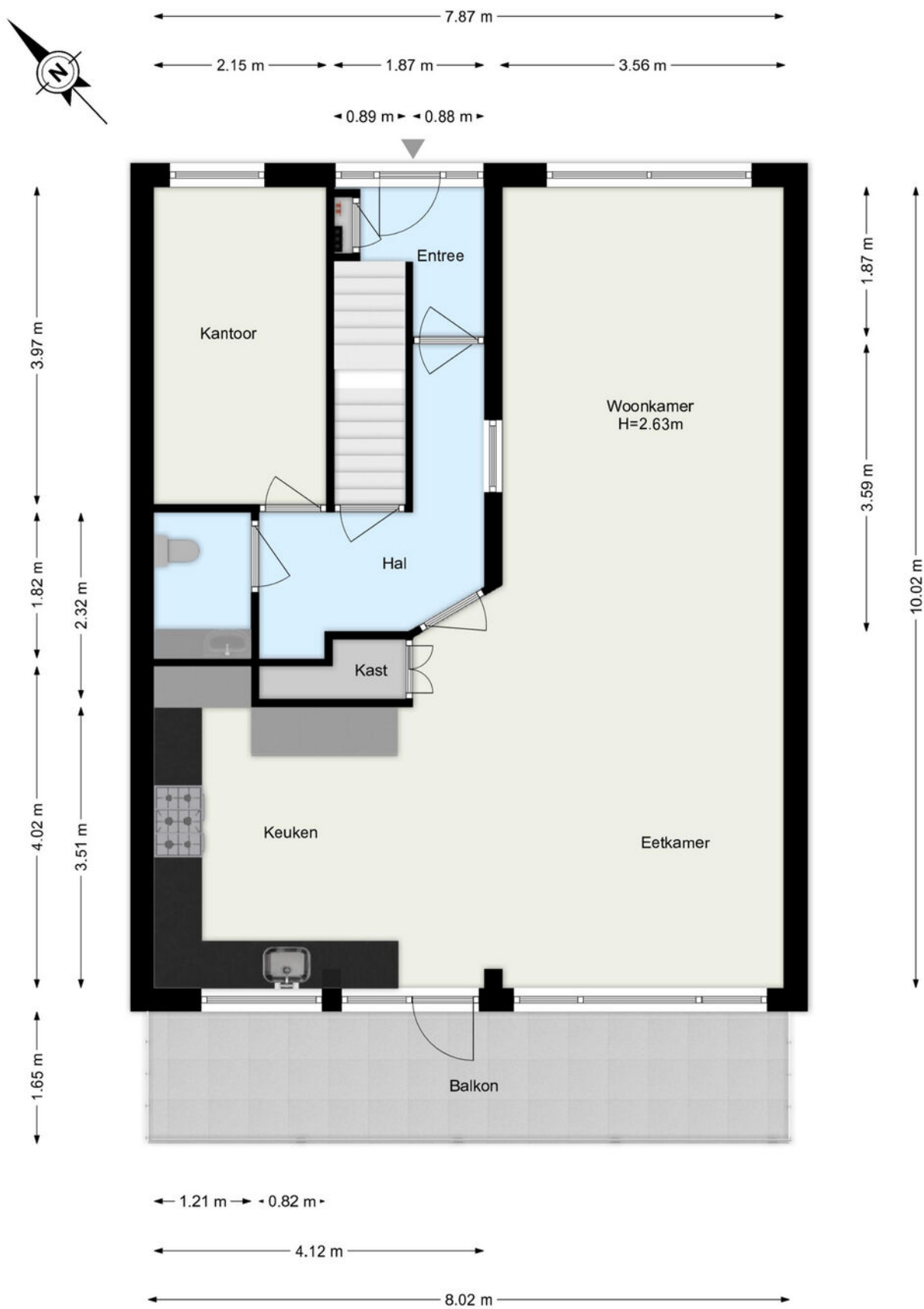




De Bankastraat is de afgelopen jaren helemaal onder handen genomen, waardoor de straat nu gezellig en groen aandoet met mooi wegdek en goede parkeerplekken.



plattegrond

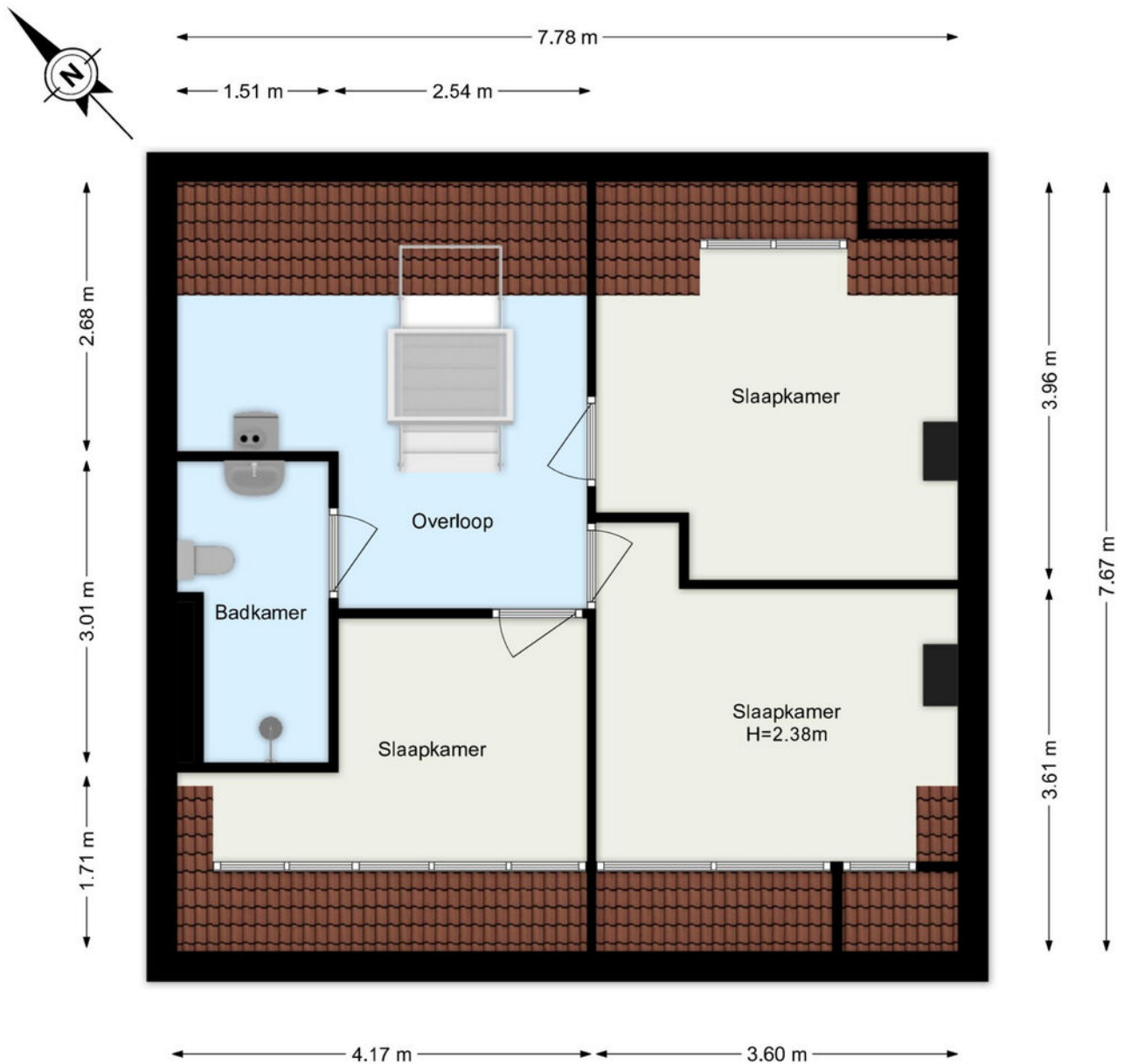


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond

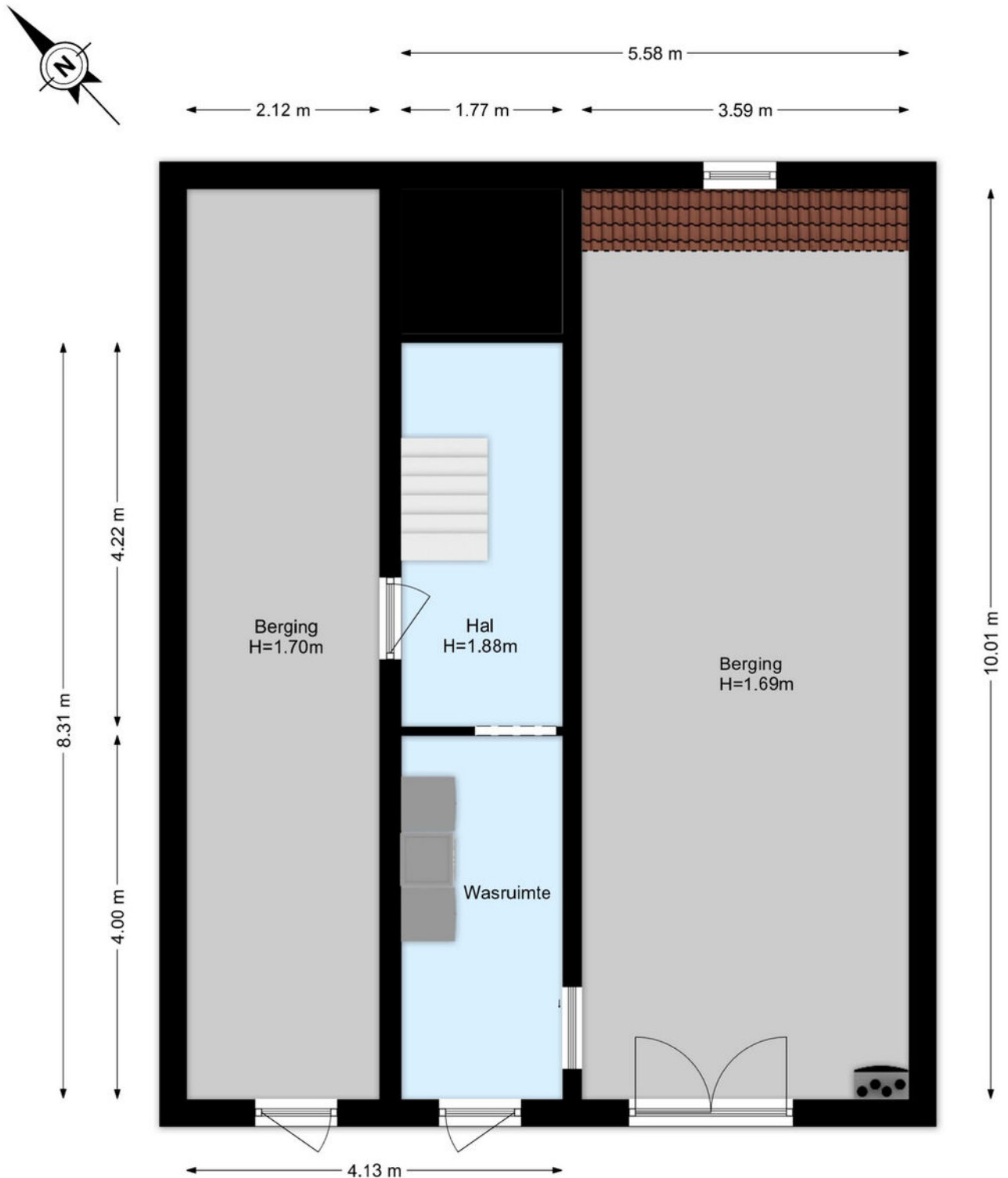


plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



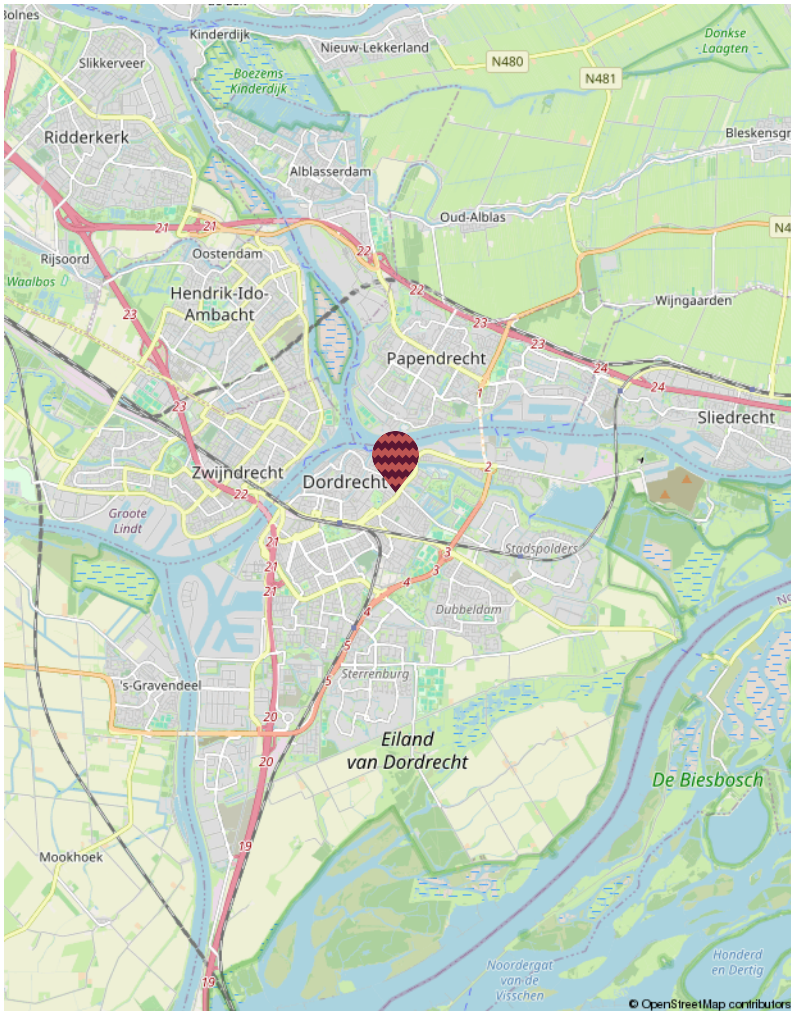
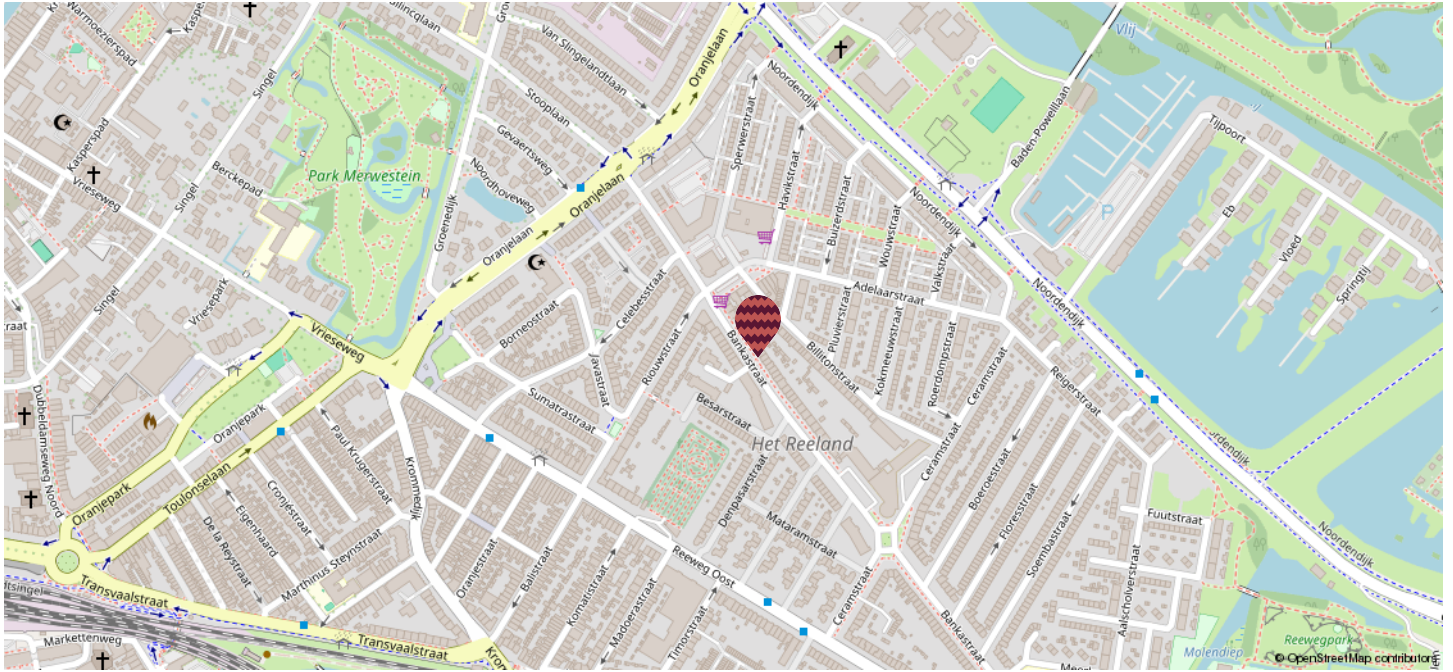
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

locatie



het Reeland

Een wijk waar stad en dorp samenkomen! Aan de Reeweg Oost vind je ambachtelijke winkels zoals een groenteboer, slagerij en kaaswinkel, die zorgen voor een gezellig dorps gevoel. Voor je dagelijkse boodschappen ligt het Vogelplein met een supermarkt om de hoek. Binnen vijf minuten wandel je naar het Merwesteinpark, het historische stadscentrum of het NS-station. Ideaal voor een dagje uit of een avondje naar restaurant Villa Augustus, Kunstmin of Kinopolis. Ook natuurliefhebbers zitten goed met het Wantijpark om de hoek, een prachtige plek om te wandelen of te relaxen.

Het Reeland is een diverse wijk met buurten voor iedereen, van de chique Wantijbuurt tot de gezellige Transvaal- en Indische Buurten. Wonen hier betekent genieten van stadse voorzieningen, groen en dat fijne, vertrouwde gevoel van een dorp. Hier voelt het altijd als thuiskomen!

kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Dordrecht

Sectie B

Perceel 818

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 25 juni 2026
 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

wat doen we?

Verkoop

Het verkopen van je huis kan spannend zijn, maar wij streven ernaar om er vooral een plezierige ervaring van te maken! Met ons toegewijde makelaarssteam bespreken we samen jouw wensen en behoeften. Onze WhatsApp-groep is een favoriet bij veel van onze klanten, waardoor je gemakkelijk kunt communiceren met de makelaar en de binnendienst op elk moment van de dag. Op deze manier houden we de communicatielijnen kort, bieden we snelheid en ontvang je persoonlijke begeleiding. Dankzij ons uitgebreide (online) bereik kunnen we de beste potentiële kopers voor jouw woning bereiken.

Aankoop

Heb je hulp nodig om je droomwoning te vinden? Wij helpen je graag een handje. Naast het zoeken, bezichtigen en bieden is er ook nog het complexe papierwerk waar je mee te maken krijgt. Wij kunnen je hierbij volledig ondersteunen, van A tot Z, of bij specifieke delen van het proces, afhankelijk van jouw voorkeur. We doen in ieder geval ons uiterste best om moeilijke dingen een stukje makkelijker te maken.

Taxaties

Of je nu een hypotheek wil afsluiten of een weloverwogen beslissing wil nemen over aan- of verkoop, onze gecertificeerde, onafhankelijke taxateurs staan klaar om bij je langs te komen voor een officiële NWWI taxatie.

Nieuwbouw / transformatie

Ook zijn wij specialist in nieuwbouw- en transformatieprojecten. In nauwe samenwerking met verschillende ontwikkelaars bepalen we de meest effectieve verkoopstrategieën en helpen we woningzoekenden aan gloednieuwe woningen.



Wie zijn wij

Ons hechte team bestaat uit betrokken professionals met allemaal onze eigen kwaliteiten. Maak hier kennis met onze collega's.



Marloes
Directeur | Register Makelaar |
Register Taxateur (RM RT)



Pim
Partner | K-RMT



Boudewijn
Assistent makelaar



Michelle
Vastgoeddeskundige



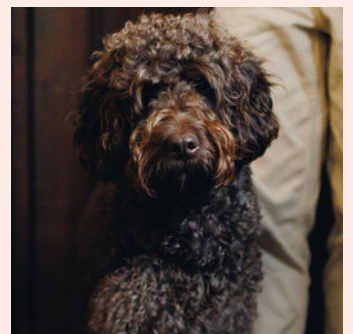
Esther
Commercieel medewerker



Renate
Marketing | content creator



Fay
Marketing | office medewerker



Tinus
Kantoorhond

verdere informatie

Onderzoeksplicht

De verkoper heeft een wettelijke plicht om eventuele gebreken te melden als die hem bekend zijn (meldingsplicht). Een koper heeft een wettelijke onderzoeksplicht en moet zich inspannen om o.a. de staat van de woning te (laten) onderzoeken. Indien bepaalde zaken bij verkoper niet bekend zijn, kan een verkoper daar ook niets over melden. Denk aan bijvoorbeeld de bouwkundige staat van het pand of de fundering.

Procedure bij biedingen

Als je interesse hebt in de woning dan kun je een bod uitbrengen. Wij vinden het belangrijk dat het biedingsproces duidelijk is. Een bod bestaat uit een prijs in euro's, een gewenste opleverdatum en eventuele voorwaarden. De meeste gebruikte voorwaarden zijn het voorbehoud van financiering en het voorbehoud van een bouwtechnische keuring. Verder dien je aan te geven of je als particulier of als belegger biedt. Je kan een bod uitbrengen via het platform Move.nl op de pagina van de desbetreffende woning. Indien er een specifieke verkoopprocedure van toepassing is (bijvoorbeeld een inschrijving), word je hier per e-mail van op de hoogte gebracht.

Voorbehoud van financiering

Door een voorbehoud van financiering te maken geef je aan de woning te kopen mits je een financiering bij een hypotheekverstrekkende instelling verkrijgt. Indien je kunt aantonen dat je geen passende financiering kan krijgen, heb je de mogelijkheid om de koop te ontbinden. In het voorbehoud staat het benodigde hypotheekbedrag vermeld. Dit bedrag kan voor de gehele koopsom of een gedeelte hiervan zijn. Wij adviseren je om het op te nemen bedrag met jouw hypotheekadviseur te overleggen.

Bij het accepteren van dit voorbehoud werken wij mee aan de taxatie van de woning door een onafhankelijke taxateur. Als je geen voorbehoud van financiering maakt, kan een eventuele benodigde taxatie pas na het verlopen van de drie dagen wettelijke bedenktijd worden uitgevoerd.

Voorbehoud bouwkundige keuring

Bij het maken van een voorbehoud voor een bouwkundige keuring geef je aan dat je de woning bouwkundig wilt laten onderzoeken door een professionele partij. Er kan een termijn worden opgenomen waar binnen je gebruik kunt maken van dit voorbehoud. Daarnaast kan je een maximum bedrag aan directe herstelkosten opgeven. Indien de directe kosten in het rapport hoger zijn dan het opgegeven bedrag, kun je als koper afzien van de koop of opnieuw in onderhandeling treden. Directe kosten zijn herstelkosten die direct noodzakelijk zijn om ergere problemen te voorkomen (bijvoorbeeld lekkages, zwam in de vloer, rotte kozijnen e.d.).

Zowel het bedrag als de tijd waarbinnen je af kunt zien van de koop op basis van de bouwkundige keuring kunnen in de koopakte worden opgenomen. Dit gebeurt altijd in overleg.

Als de bouwkundige keuring niet opgenomen is in de koopovereenkomst, maar je wel een keuring wil laten uitvoeren, zal dit altijd worden uitgevoerd na de drie dagen wettelijke bedenktijd.

Overeenkomst

De koop is gesloten wanneer de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit geldt als je als particulier de woning koopt. Hierbij is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend en kan de koop nog ontbonden worden door zowel de verkopende als kopende partij. Wanneer je koopt als belegger, dan is een mondelinge overeenkomst juridisch bindend. In het laatstgenoemde geval kan de verkoper van tevoren bepalen dat de koop ook in dat geval pas gesloten is na ondertekening door alle partijen.

Waarborgsom C.Q. bankgarantie

Een waarborgsom c.q. bankgarantie dient als extra zekerheid dat de kopende partij de verplichtingen nakomt die voortvloeien uit de koopovereenkomst. De waarborgsom bedraagt 10% van de koopsom. Deze waarborgsom wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst. Je betaalt de waarborgsom aan de notaris en dit bedrag wordt bij de overdracht van de woning verrekend op de nota van afrekening.

Ouderdomsclausule

Wanneer een woning een ouder bouwjaar heeft, wordt er een ouderdomsclausule opgenomen in de koopovereenkomst. De ouderdomsclausule is bedoeld om de koper erop te wijzen dat hij niet dezelfde eisen mag stellen aan de woning als aan een nieuwbouwwoning, gezien deze andere (technische) kenmerken bezit.

Niet-bewonersclausule

Wanneer de verkoper niet (recent) in de woning heeft gewoond, wordt er een niet-bewonersclausule opgenomen in de koopovereenkomst. Deze clausule wijst koper erop dat verkoper mogelijk niet van eventuele gebreken op de hoogte is die pas aan het licht komen bij bewoning en deze dus ook niet kan melden.

verdere informatie

Asbestclausule

Wanneer een woning gebouwd is voor 1993, wordt er in de koopovereenkomst een asbestclausule opgenomen. Deze clausule wijst koper erop dat het ten tijde van de bouw en/of renovatie van de woning normaal was om asbesthoudende materialen in de bouw te verwerken en dat bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen op grond van de milieuwetgeving speciale maatregelen dienen te worden genomen. Dit is de verantwoordelijkheid van de koper. Uiteraard heeft de verkoper wel een meldingsplicht indien hij/zij op de hoogte is van eventuele asbesthoudende materialen.

Keurders

www.perfectkeur.nl

www.homekeur.nl

www.bouwkundige-inspecties.nl

Handige websites

Bouwvergunningen: www.omgevingsloket.nl

Opvragen bouwtekeningen:

www.regionaalarchiefdordrecht.nl

Funderingsproblemen Dordrecht:

<https://cms.dordrecht.nl/inwoners/>

Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak

Funderingskaart Dordrecht, linker en rechterdeel,

te vinden op de pagina van de link:

<https://cms.dordrecht.nl/inwoners/>

Overzicht_Inwoners/Wonen/Funderingsaanpak

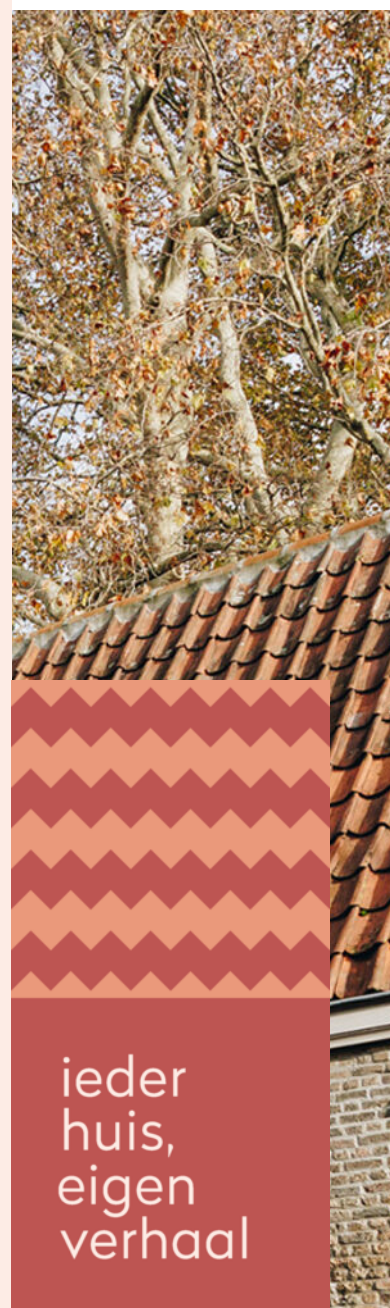
Kenniscentrum Funderingen: www.kcaf.nl

Bestemmingsplan: www.ruimtelijkeplannen.nl

Bodemkaart: www.bodemloket.nl/kaart

Energielabel: www.energielabel.nl

Monumenten: www.monumentenzorgdordrecht.nl





Heb je interesse in deze woning?

Plan dan een afspraak in via:

078 89 02 748 of

+31 (0) 6 23 25 44 79 (WhatsApp)

Drechtsteden

Johan de Wittstraat 18

3311 KJ Dordrecht

drechtsteden@maartenmakelaardij.nl

**ieder
huis,
eigen
verhaal**